



ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ДОХОДНОСТЬ

Какую доходность заявляют новостройки Бали и сколько остаётся на счёте

9 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Медианная заявленная доходность новостроек Бали — 14% годовых. Но прямо «чистыми» она указана только у 15 планировок из 176. Разбираем, как читать эти цифры и что остаётся владельцу после расходов.

КОРОТКО

Медианная доходность, которую заявляют новостройки Бали, — 14% годовых: так по 176 планировкам в 57 проектах базы Rise Real Bali на 9 октября 2026 года. В 80 случаях это доходность до расходов, в 81 база не указана, «чистыми» — только в 15. После управления, содержания и налога остаётся около 60% выручки, поэтому 14% до расходов — это примерно 8,4% на счёте.

14%

медианная заявленная доходность

15 из 176

планировок, где доходность прямо указана «чистыми»

7 из 176

планировок, где указана загрузка расчёта

≈ 8,4%

на счёте из заявленных 14% до расходов

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Какую доходность заявляют новостройки Бали?

02 До расходов или после: как посчитана заявленная доходность?

03 При какой загрузке посчитана доходность?

04 Сколько остаётся владельцу после расходов?

05 Что ещё забыть нельзя: налог нерезидента и первый год

06 Что это значит для покупателя

01 / 05

Какую доходность заявляют новостройки Бали?

Заявленная доходность есть у 176 планировок в 57 проектах нашей базы. Медиана — 14% годовых, половина значений лежит между 11,4% и 16%. 15% и выше заявляют 46% планировок, 20% и выше — только 3.

Апартаменты в среднем обещают больше вилл: медиана 15% против 13,3%. У студий — 10%. Это заявления продавца, а не наш расчёт: мы показываем их как есть, а считаем по ставке и загрузке.

14%	15%	13,3%	10%
медиана, все планировки	медиана у апартаментов 77 планировок	медиана у вилл 72 планировки	медиана у студий 13 планировок

Источник: база проектов Rise Real Bali, поле «заявленная доходность» из материалов застройщиков, срез 09.10.2026

02 / 05

До расходов или после: как посчитана заявленная доходность?

Главное в цифре доходности — база расчёта. Выручка и деньги на счёте отличаются почти вдвое.

В 80 планировках из 176 доходность прямо посчитана до расходов, их медиана — 16%. У 81 база не указана. «Чистыми», после расходов, — только 15 планировок, медиана 11,8%. Это обычная практика рынка, а не чья-то хитрость: продавец показывает выручку, покупатель думает о деньгах на счёте. Как читать такие обещания в договоре — в разборе гарантированная доходность.

Заявленная доходность новостроек Бали по базе расчёта

БАЗА РАСЧЁТА	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА	ПРОЕКТОВ
До расходов (валовая)	80	16%	19
База не указана	64	13,3%	24
Чистыми, после расходов	15	11,8%	10
Поле не заполнено	17	8%	5



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

→

Записаться на показ

☐ Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 05

При какой загрузке посчитана доходность?

Загрузку, при которой посчитана доходность, указали всего в 7 случаях из 176 — от 65% до 80%.

Для сравнения — рынок. По данным AirROI за 12 месяцев до июля 2026 года средняя загрузка объектов посуточной аренды в районах Бали — 36–48%. В эту цифру попадают и брошенные объявления. Отели Бали в 2025 году были загружены на 74% (Horwath HTL и C9 Hotelworks). Вилла с профессиональным управлением стоит между этими цифрами, поэтому в нашей методике база загрузки — 60–70% в зависимости от района, и всегда три сценария.

Рынок посуточной аренды по районам и база загрузки в методике Rise Real Bali

РАЙОН	СРЕДНЯЯ СТАВКА ЗА НОЧЬ	ЗАГРУЗКА РЫНКА	БАЗА В НАШЕМ РАСЧЁТЕ
Seminyak	Rp 5,0 млн (≈ \$ 280)	39,4%	70%
Uluwatu	Rp 4,3 млн (≈ \$ 245)	46%	70%
Canggu	Rp 3,8 млн (≈ \$ 215)	37,5%	70%
Pererenan	Rp 2,9 млн (≈ \$ 165)	45–48%	70%
Ungasan	Rp 2,6 млн (≈ \$ 145)	38,8%	65%
Ubud	Rp 2,0 млн (≈ \$ 115)	37,7%	60%
Nusa Dua	Rp 1,7 млн (≈ \$ 95)	≈ 40%	65%
Sanur	Rp 1,7 млн (≈ \$ 95)	≈ 40%	65%

Источник: AirROI, скользящий год до июля 2026; методика доходности Rise Real Bali v1.1

Rise Real Bali · riserealbali.ru · оценка, не гарантия дохода

3 / 7

Сколько остаётся владельцу после расходов?

В нашей методике из выручки уходит около 40%: управляющая компания — 18%, содержание и износ — 12%, налог — 10%. У резортных операторов — около 45%. Владелец остаётся 55–60% выручки.

Значит, доходность до расходов нужно умножать примерно на 0,6. Рамка честности, которой мы пользуемся: готовая вилла для жизни и сдачи — 6–8% на счёте, сильный продукт с профессиональным управлением — 8–12%, самоуправление — 4–6%. Выше 12% — только с показанным отчётом о доходах и расходах. Расчёт по районам — в разборе доходность вилл по районам.

Как заявленная доходность до расходов переводится в деньги на счёте

ЗАЯВЛЕНО ДО РАСХОДОВ	НА СЧЁТЕ ПОСЛЕ 40% РАСХОДОВ
12%	7,2%
14%	8,4%
16%	9,6%
20%	12%

Три вопроса к любой цифре доходности: до или после расходов, при какой загрузке и что заложено на первый год. Ответы объясняют разницу между 14% на слайде и 8% на счёте.

Источник: методика доходности Rise Real Bali v1.1: УК 18%, содержание 12%, налог 10% выручки

Что ещё забыть нельзя: налог нерезидента и первый год

Налог 10% выручки — базовый вариант нашей методики. Для налогового нерезидента может действовать другая схема: 20% с валовой выручки по статье PPh 26. Тогда на счёте остаётся не 60%, а около 50% выручки. Подробнее — в разборе налог на аренду на Бали.

Первый год всегда слабее: нужны отзывы и рейтинг на площадках. Мы закладываем на первый год 70% от плановой загрузки.

Источник: PPh 26 и PP 34/2017; методика Rise Real Bali v1.1

Что это значит для покупателя

- 01

Медианная заявленная доходность — 14%, но это почти всегда выручка, а не деньги на счёте.

- 02 Умножайте доходность до расходов на 0,6: 14% превращаются примерно в 8,4%.
- 03 Спрашивайте загрузку расчёта: рынок посуточной аренды — 36–48%, хорошее управление — 60–70%.
- 04 Нерезиденту может грозить налог 20% с валовой — это ещё минус 10 пунктов выручки.
- 05 Первый год закладывайте на 70% от плановой загрузки.

Частые вопросы

Какую доходность обещают новостройки на Бали?

Медиана — 14% годовых по 176 планировкам в 57 проектах базы Rise Real Bali (срез 9 октября 2026). Половина значений — от 11,4% до 16%.

Заявленная доходность на Бали — это до или после расходов?

Чаще всего до: в 80 случаях из 176 прямо указано «до расходов», у 81 база не указана, «чистыми» — только в 15.

Сколько реально приносит вилла на Бали?

По нашей методике владельцу остаётся около 60% выручки. Готовая вилла для жизни и сдачи — 6–8% на счёте, сильный продукт с профессиональным управлением — 8–12%.

Какая загрузка вилл на Бали?

По AirROI за 12 месяцев до июля 2026 года средняя загрузка посуточной аренды по районам — 36–48%, с учётом брошенных объявлений. С профессиональным управлением мы закладываем 60–70%.

Как пересчитать доходность до расходов в чистую?

Умножьте на 0,6: управляющая компания 18%, содержание 12% и налог 10% забирают около 40% выручки. 16% до расходов — это около 9,6% на счёте.

Какой налог платит владелец виллы на Бали?

В нашей методике — 10% выручки. Для нерезидента может применяться 20% с валовой выручки по статье PPh 26; какой вариант ваш, решает налоговый консультант.

Метод и источники

Заявленная доходность — из материалов застройщиков в базе проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 9 октября 2026 года: 176 планировок с ценой в 57 проектах; база расчёта — по полю «основание доходности». Рынок — AirROI, скользящий год до июля 2026 года; отели — Horwath HTL / C9 Hotelworks «Bali Hotel & Branded Residences 2026». Расходы и сценарии — методика доходности Rise Real Bali v1.1. Мы не публикуем доходность по отдельным проектам и районам с малой выборкой. Данные одной таблицей: /assets/reports/zayavlennaya-dohodnost-novostroek-bali.csv

- База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 09.10.2026
- AirROI — краткосрочная аренда, скользящий год до июля 2026
- Horwath HTL / C9 Hotelworks, «Bali Hotel & Branded Residences 2026»
- Методика доходности Rise Real Bali v1.1
- PPh 26, PP 34/2017

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.



Вопрос по статье?

Оставьте телефон — ответит брокер

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/



Дмитрий Рогов

Брокер · Rise Real Bali

На связи



